

עו"ד ספיר זילבר



**עו"ד על נדל"ן**

**עדכון ON-LINE**

**מאמרים, עדכוני הדין והידושי פסיקה בנושאים: תכנון ובנייה, מקרקעין והתחדשות עירונית**

עריכה מקצועית: עו"ד צבי שוב | ניהול ועריכה: עו"ד ספיר זילבר

גרסת הדפסה 

### תכנית איחוד וחלוקה בהכרח משביחה?

מאת עו"ד צבי שוב ועו"ד ספיר זילבר

**מספר ההליך:** ת"א 43084-03-16 **ניהו בע"מ נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה ראשון לציון ערכאה:** בית המשפט המחוזי בלוד, בפני כב' השופט, סגן הנשיאה, יעקב שינמן. **תאריך מתן פסק הדין:** 2.2.21 **פרטי המקרקעין:** חלקה 226 בגוש 3946, מתחם "המשולש", פארק האגם, ראשון לציון. **ב"כ הצדדים:** עוה"ד ליאורה אפרתי, רותם ארביב קופלניקוב ורועי בראונר.

תביעה זו עוסקת בדרישת התובעת לפיצויי הפקעה בגין הפרשה לצרכי ציבור שנעשתה במסגרת אישור תכנית רצ/מק/10/21 - תכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמה (להלן: "התכנית"). התכנית פיצלה את החלקה לשלושה מגרשים, כאשר אחד מהם הוא מגרש בייעוד ציבורי שנרשם לטובת העירייה. במסגרת התכנית, הועברו לעירייה למעלה מ-50 דונם המהווים שיעור של 54% מחלקת המקור, ולכן התובעת טענה בין היתר, כי התכנית הינה תכנית מפקיעה.

יתרה מכך, טענה התובעת כי ייעוד חלקת המקור נותר כפי שהיה, וזכויות הבנייה הקיימות בה, נשארו כפי שהיו והוקנו בתכניות קודמות, ומעבר לחלוקה ל-3 חלקות חדשות, לא נעשה בתכנית כל שינוי תכנוני, לא בזכויות הבניה ולא בתכליות המותרות בה.

כמו כן, ביום 7.9.95 נחתם הסכם עקרונות, בין העירייה לבין 8 חברות שונות, שהיו להן זכויות ב-94% מחלקת המקור. החברות שהיו צד להסכם, העבירו את זכויותיהן בקרקע לתובעת במהלך השנים. בהסכם העקרונות, נקבע כי הפרשות לצרכי ציבור הן חלק מתכניות החלוקה העתידיות, והפיצוי בגינן יינתן בדרך של זכויות בניה. בהתאמה, בהסכם נכללה תניית ויתור על תביעות לפיצויי הפקעה בגין התכניות המאושרות.

בית המשפט פתח וקבע, כי התכנית דנא היא תכנית מפקיעה ומדובר באקט של נטילה/הפרשות קרקע לצרכי ציבור בהתאם לתכנית. כידוע, **תכנית איחוד וחלוקה מהווה אמצעי לתכנון מחדש של קרקע השייכת למספר רב של הבעלים, כאשר התכנית היא דרך לגיטימית ליטול קרקע הדרושה למימוש יעדים ציבוריים. דין תכנית זו כדין הפקעה, ולכן כבר נקבע רבות כי נטילת קרקע במסגרת תכנית איחוד וחלוקה כפופה למגבלה של איסור הפקעה ללא פיצוי של למעלה מ-40% משטח הקרקע.**

לעניין המועד הקובע, בית המשפט ציין כי הפרשה לצרכי ציבור מהווה הפקעה עליה חלות הוראות החוק לעניין הפקעה, ומאחר והמועד הקובע לצורך קביעת טיב הזכויות במסגרת פיצויי הפקעה, הוא מועד ההכרזה אודות אותה הפקעה, אזי, בהתאמה, **בהליך של איחוד וחלוקה עסקינן במועד פרסום התכנית, הוא המועד שהחל ממנו יכלה הרשות לתפוס את המקרקעין, ובענייננו – 14.2.2008, כפי שטענה הועדה המקומית.**

לעניין פיצוי שאינו כספי בגין ההפקעה, בית המשפט קבע כי טענת הועדה המקומית לפיה התכנית הטיבה עם בעלי הזכויות בכך שצמצמה את המושעא ובכך נוצרה זמינות תכנונית, תוך שהתכנית ביטלה מקדם דחיה משמעותית של שנים רבות למימוש הבניה – דינה להידחות. בית המשפט הדגיש, כי אכן בדרך כלל בתכניות איחוד וחלוקה בעלי הקרקע מפוצים על הקרקע הנלקחת מהם במלוא שוויה, והמקרה בו נלקחת קרקע ללא פיצוי אינו מצוי כמעט בנוף של תכנית איחוד וחלוקה, ואף ברוב המקרים בעלי הקרקע יוצאים נשכרים יותר והשווי של הקרקע לאחר התכנית עולה בשיעור ניכר. **אולם, מקרה זה הינו יוצא דופן וחריג, בו הועדה המקומית לא הוכיחה כי התכנית אכן השביחה את הקרקע בכלל, ובפרט לא הוכיחה שהוענק פיצוי לבעלי הקרקע ביחס לקרקע שנטלה לצרכי ציבור.**

לעניין הסכם העקרונות ותניית הפטור בעניין ויתור על תביעות הפקעה, בית המשפט קבע כי בהליך קודם, הועדה המקומית העלתה במפורש טענות כנגד הסכם העקרונות, טענות הפוכות וסותרות לטענותיה בהליך זה, תוך שציננה כי ההסכם אינו מחייב את מוסדות התכנון והם אינם כפופים לאמור בו, ולכן לאור זאת, אין היא יכולה לטעון לתחולתו של אותו הסכם בהליך זה.

לאור האמור, ומטעמים נוספים, התביעה התקבלה בחלקה.